

Рекомендации

Основания признания детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам найма специализированного жилого помещения, определяются ч. 1, ч. 4 ст. 8 Федерального закона № 159-ФЗ посредством:

- признаков отсутствия у граждан жилых помещений на соответствующем праве;
- обстоятельств, при которых проживание граждан в ранее занимаемых на соответствующем праве жилых помещениях признается невозможным.

Гражданин считается нуждающимся в жилом помещении, предоставляемом по договору найма специализированного жилого помещения, если:

1) не является нанимателем жилого помещения по договору социального найма или членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственником жилого помещения;

2) является нанимателем жилого помещения по договору социального найма или членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственником жилого помещения, но его проживание в занимаемом жилом помещении признается невозможным.

То есть, если указанные лица не имеют жилого помещения в собственности (в т.ч. доли в праве общей собственности на жилое помещение), либо в пользовании по договору социального найма (в качестве нанимателя или члена семьи нанимателя), они должны признаваться нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма специализированного жилого помещения без установления факта невозможности проживания в ранее занимаемом жилом помещении, так как пользование жилым помещением на каком-либо ином праве, кроме права собственности и права пользования по договору социального найма (в качестве нанимателя или члена его семьи), не считается обеспечением гражданина указанной категории жилым помещением.

Рекомендации по установлению оснований признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам найма специализированного жилого помещения (признания невозможности проживания в ранее занимаемых жилых помещениях).

При наличии у детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, жилого помещения на праве собственности или праве пользования по договору социального найма (в качестве нанимателя или члена его семьи) нуждаемость в предоставлении жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения должна определяться по обстоятельствам невозможности проживания в этом жилом помещении, установленным в ч. 4 ст. 8 Федерального закона № 159-ФЗ и постановлением Администрации Смоленской области от 29.05.2013 № 437.

Проживание граждан указанной категории в ранее занимаемых жилых помещениях, нанимателями (членами семей нанимателей) по договорам социального найма либо собственниками которых они являются, признается невозможным, если это противоречит интересам указанных лиц в связи с наличием одного из следующих обстоятельств:

1) проживание на любом законном основании в таких жилых помещениях лиц:

лишенных родительских прав в отношении этих детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (при наличии вступившего в законную силу решения суда об отказе в принудительном обмене жилого помещения в соответствии с ч. 3 ст. 72 Жилищного кодекса);

страдающих тяжелой формой хронических заболеваний в соответствии с указанным в п. 4 ч. 1 ст. 51 Жилищного кодекса перечнем, при которой совместное проживание с ними в одном жилом помещении невозможно;

2) жилые помещения непригодны для постоянного проживания или не отвечают установленным для жилых помещений санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства Российской Федерации;

3) общая площадь жилого помещения, приходящаяся на одно лицо, проживающее в данном жилом помещении, менее учетной нормы площади жилого помещения, в том числе, если такое уменьшение произойдет в результате вселения в данное жилое помещение детей-сирот и лиц из их числа;

Согласно постановлению Администрации Смоленской области от 29.05.2013 № 437 одновременно с заявлением представляются следующие документы:

1) документы, подтверждающие состав семьи гражданина

2) документ, содержащий сведения о проживающих совместно с гражданином совершеннолетних и несовершеннолетних лицах, в случае, если общая площадь жилого помещения, приходящаяся на одно лицо, проживающее в данном жилом помещении, менее учетной нормы площади жилого помещения, установленной органом местного самоуправления соответствующего муниципального образования Смоленской области по месту жительства гражданина;

3) документы, подтверждающие право пользования жилым помещением (договор, ордер, решение о предоставлении жилого помещения или иной документ, предусмотренный федеральным законодательством);

4) справка о наличии или отсутствии у гражданина жилых помещений на праве собственности;

5) вступившее в законную силу решение суда об отказе в принудительном обмене жилого помещения, предоставленного по договору социального найма, в случае проживания в жилом помещении лиц, лишенных родительских прав в отношении гражданина, невозможность проживания которого в ранее занимаемом жилом помещении устанавливается;

6) справка государственного учреждения здравоохранения о том, что лицо, проживающее в жилом помещении, нанимателем или членом семьи нанимателя по договору социального найма либо собственником которого является гражданин, страдает тяжелой формой хронического заболевания, при котором совместное проживание с ним в одном жилом помещении невозможно (в случае проживания с лицом, страдающим тяжелой формой хронических заболеваний);

7) заключение межведомственной комиссии, образованной в соответствии с Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года N 47, о признании в порядке, установленном указанным Положением, жилого помещения непригодным для постоянного проживания (в случае если жилое помещение непригодно для постоянного проживания);

8) выписка из технического паспорта бюро технической инвентаризации с поэтажным планом и экспликацией жилого помещения или технический план.

В случае если документы находятся в распоряжении органов, предоставляющих государственные услуги, органов, предоставляющих муниципальные услуги, иных государственных органов, органов местного самоуправления муниципальных образований либо

подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, уполномоченный орган запрашивает указанные документы, если такие документы и информация не были представлены законным представителем гражданина или гражданином.

В течение 15 рабочих дней со дня представления заявления и документов принимается решение об установлении факта невозможности проживания в жилом помещении либо об отсутствии факта невозможности проживания в жилом помещении по основаниям, установленным Федеральным законом "О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей".

Решение об установлении факта невозможности проживания в жилом помещении либо об отсутствии факта невозможности проживания в жилом помещении оформляется в форме правового акта уполномоченного органа. Копия правового акта в течение 5 рабочих дней направляется лицу, представившему заявление.

Рекомендации по установлению нуждаемости в жилом помещении при наличии у детей-сирот и лиц из их числа жилого помещения на праве собственности.

Наличие у детей-сирот и лиц из их числа права пользования жилым помещением в качестве членов семьи собственника не признается обеспечением жилым помещением согласно Федеральному закону № 159-ФЗ и не требует установления возможности проживания в этом помещении лиц указанной категории.

Если же собственниками жилых помещений являются дети-сироты и лица из их числа, а иные лица проживают в данном жилом помещении на законном основании, то вопрос о невозможности проживания собственника в жилом помещении должен решаться следующим образом.

В случае наличия основания невозможности проживания, связанного с нормой общей площади жилого помещения, приходящейся на каждого проживающего в жилом помещении, включая детей-сирот и лиц из их числа, необходимо учитывать при определении обеспеченности общей площадью жилого помещения на одно лицо всех проживающих в жилом помещении лиц (п. 3 ч. 4 ст. 8 Федерального закона N 159-ФЗ).

Право пользования жилым помещением, находящимся в собственности детей-сирот и лиц из их числа, помимо собственника может иметь широкий круг лиц:

- члены семьи собственника (дети, родители, супруг данного собственника, проживающие с ним в жилом помещении; другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи) - ст. 31 Жилищного кодекса;

- бывшие члены семьи собственника жилого помещения, за которыми на основании решения суда временно сохранено право пользования жилым помещением собственника в силу обстоятельств, установленных на основании ч. 4 ст. 31 Жилищного кодекса;

- бывшие члены семьи собственника жилого помещения, которые на момент приватизации данного жилого помещения имели равное право на приобретение помещения в собственность. Право указанных бывших членов семьи собственника является бессрочным

- граждане, проживающие в жилом помещении на основании завещательного отказа. Такое

право пользования может быть установлено на определенный срок либо пожизненно в зависимости от условий завещательного распоряжения наследодателя (ст. 33 Жилищного кодекса);

- граждане, проживающие в жилом помещении на основании договора пожизненного содержания с иждивением (право пользования в этом случае носит пожизненный характер) - ст. 34 Жилищного кодекса;

- лица, вселенные арендатором жилого помещения. Арендатором жилого помещения может быть только юридическое лицо с условием заключения договора для проживания в жилом помещении граждан (п. 2 ст. 671 Гражданского кодекса);

- наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие в жилом помещении на основании договора коммерческого найма, а также поднаниматели и временные жильцы (глава 35 Гражданского кодекса),

- ссудополучатель, проживающий в жилом помещении на основании договора безвозмездного пользования (глава 36 Гражданского кодекса).

При этом не все проживающие в жилом помещении лица должны приниматься в расчет при определении нормы площади, приходящейся на каждого в соответствии с учетной нормой.

Для определения круга граждан, проживающих в жилых помещениях, принадлежащих детям-сиротам и лицам из их числа, не следует всегда полагаться только на данные регистрационного учета по месту жительства. Регистрация лица по месту жительства по заявлению собственника жилого помещения или ее отсутствие не является определяющим обстоятельством для решения вопроса о признании его членом семьи собственника жилого помещения. Поэтому при решении вопроса о невозможности проживания в собственном жилом помещении детей-сирот и лиц из их числа необходимо правильно определять круг тех граждан, которые имеют право пользования жилым помещением, а также срок существования этого права с тем, чтобы рассчитывать норму общей площади на каждого проживающего.

Признание невозможности проживания собственника в жилом помещении с лицами, страдающими определенными заболеваниями.

Невозможность проживания детей-сирот и лиц из их числа в собственном жилом помещении должна устанавливаться в случае проживания иных лиц (в качестве членов семьи, бывших членов семьи, сохраняющих право пользования жилым помещением, или пользователей по завещательному отказу), если эти лица страдают тяжелой формой хронических заболеваний в соответствии с указанным в п. 4 ч. 1 ст. 51 Жилищного кодекса перечнем, при которой совместное проживание с ними в одном жилом помещении невозможно.

В этом случае нуждающимся в жилом помещении признается здоровый гражданин из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Оснований для выселения иных лиц, законно проживающих в жилом помещении собственника, страдающих установленными заболеваниями, не имеется.

Перечень заболеваний лиц, при которых проживание с ними в одном жилом помещении признается невозможным, установлен в настоящее время Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.06.2006 N 378. Наличие у проживающих в жилом помещении лиц, страдающих указанными заболеваниями, подтверждается справками, заключениями и иными

документами, выдаваемыми организациями, входящими в государственную, муниципальную или частную системы здравоохранения, либо документами, выдаваемыми федеральными государственными учреждениями медико-социальной экспертизы.

При решении вопроса о признании невозможности проживания в жилом помещении детей-сирот и лиц из их числа по основанию проживания в нем граждан, страдающих определенными видами заболеваний, необходимо учитывать вид занимаемого жилого помещения. Так, если дети-сироты и лица из их числа проживают в комнате в коммунальной квартире, а лица, страдающие заболеваниями, в другом жилом помещении этой квартиры, оснований для признания невозможным проживания в жилом помещении детей-сирот и лиц из их числа не имеется (абз. 2 п. 1 ч. 4 ст. 8 Федерального закона N 159-ФЗ). В случае, если дети-сироты и лица из их числа проживают в жилом помещении со своим супругом и/или детьми, страдающими указанными видами заболеваний, оснований для признания невозможности проживания в жилом помещении также не имеется.

Если дети-сироты и лица из их числа имеют долю в пригодном для проживания жилом помещении, площадь которого соответствует учетной норме на каждого проживающего в жилом помещении, но собственниками жилого помещения являются родители такого ребенка, лишенные родительских прав, то дети-сироты и лица из их числа будут в этом случае иметь основание для получения жилого помещения по договору найма специализированного жилого помещения. Соответственно, их проживание в жилом помещении, находящемся в общей собственности с гражданами, лишенными родительских прав, должно быть признано невозможным согласно ч. 4 ст. 8 Федерального закона N 159-ФЗ.

Такое условие, как соответствие общей площади жилого помещения на одно лицо учетной норме, должно определяться дифференцировано.

На соответствие учетной норме общей площади жилого помещения должно определяться как все жилое помещение, так и часть жилого помещения, приходящаяся на долю детей-сирот и лиц из их числа:

То есть если общая площадь жилого помещения, приходящаяся на долю в праве собственности на жилое помещение детей-сирот и лиц из их числа, превышает учетную норму, то для определения нуждаемости рассчитывается фактическая общая площадь всего жилого помещения, приходящаяся на каждого законно проживающего в данном жилом помещении лица, независимо от доли в праве общей собственности, которая принадлежит детям-сиротам и лицам из их числа.

Рекомендации по установлению нуждаемости в жилом помещении при наличии у детей-сирот и лиц из их числа жилого помещения на праве пользования по договору социального найма.

В соответствии с действующим законодательством даже бывшие члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма сохраняют законные права пользования жилым помещением и не могут быть выселены из него только лишь на основании прекращения семейных отношений с нанимателем.

Поэтому норма общей площади жилого помещения должна рассчитываться на всех проживающих в жилом помещении лиц, в т.ч. временно отсутствующих (ст. 71 Жилищного кодекса). При определении круга членов семьи, бывших членов семьи нанимателя по договору социального найма необходимо руководствоваться следующими положениями.

Члены семьи нанимателя должны быть указаны в договоре социального найма (ч. 3 ст. 69 Жилищного кодекса). Однако необходимо учитывать, что при вселении в жилое помещение иных граждан в качестве членов семьи нанимателя не всегда происходит внесение соответствующего изменения в договор социального найма, что в последующем приводит к проблемам доказывания статуса члена семьи нанимателя по договору социального найма. Такое формальное упущение зачастую возникает в отношении несовершеннолетних детей, поскольку в силу положения ч. 1 ст. 70 Жилищного кодекса применяется упрощенный порядок их вселения, не требующий согласия остальных членов семьи нанимателя и согласие наймодателя. При рождении детей в семье, проживающей по договору социального найма, часто детей не вносят в договор социального найма как членов семьи нанимателя. Таким образом, факт проживания несовершеннолетних в жилом помещении, занимаемом по договору социального найма, подтверждается только регистрацией по месту жительства либо без нее определяется по месту жительства (регистрации или включения в договора найма) родителей. Это соответствует требованию ст. 20 Гражданского кодекса, согласно которому место жительства малолетнего ребенка определяется по месту жительства его родителей.

Согласно п. 1 ч. 4 ст. 8 Федерального закона N 159-ФЗ проживание в жилом помещении по договору социального найма граждан, лишенных родительских прав в отношении детей-сирот и лиц из их числа, рассматривается как обстоятельство невозможности проживания только при условии наличия вступившего в законную силу решения суда об отказе в принудительном обмене жилого помещения в соответствии с ч. 3 ст. 72 Жилищного кодекса. Таким образом, для признания невозможности проживания детей-сирот и лиц из их числа в жилом помещении, занимаемом по договору социального найма, его законные представители должны предварительно обратиться в суд с иском о совершении принудительного обмена жилого помещения. Если в совершении принудительного обмена жилого помещения решением суда будет отказано, проживание в таком жилом помещении детей-сирот и лиц из их числа должно признаваться невозможным.

*<Письмо> Минобрнауки России от 08.04.2014 N ВК-615/07 "О направлении методических рекомендаций" (вместе с "Методическими рекомендациями по внедрению эффективного механизма обеспечения жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, и лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей")
{КонсультантПлюс}*